



§ 376

Toimistotilojen vuokraus rakennusviraston käyttöön, Elimäenkatu 5

HEL 2015-000791 T 10 01 04

Esitys

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen

- vuokraamaan OP-Henkivakuutus Oy:ltä, OP-Eläkekassalta ja OP-Eläkesäätiöltä 1.11.2015 alkaen osoitteessa Elimäenkatu 5, 00510 Helsinki, sijaitsevan toimistorakennuksen 9 958,20 m²:n tilat yhteensä 158 202 euroa/kk (15,9 euroa/m²/kk) suuruisella ylläpidon sisältävällä vuokralla ja autohallipaikat (149 kpl) yhteensä 22 350 euroa/kk (150 euroa/kpl) suuruisella vuokralla. Lisävuokra toiminnallisista muutostöistä on 10 323,53 euroa/kk ajalle 1.11.2015 - 31.10.2018. Vuokriin lisätään arvonlisävero. Vuokrat tarkastetaan kaksi kertaa vuodessa elinkustannusindeksiin perustuen alkaen heinäkuussa 2016. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi 6 kuukauden irtisanomisajoin siten, että vuokralainen voi irtisanoa vuokrasopimuksen päättymään aikaisintaan 31.10.2018 ja vuokranantaja voi irtisanoa vuokrasopimuksen päättymään aikaisintaan 31.10.2020. Muutoin vuokrauksessa noudatetaan liitteen 1 mukaisen vuokrasopimuksen ehtoja.

- vuokraamaan rakennusvirastolle 1.11.2015 alkaen osoitteessa Elimäenkatu 5, 00510 Helsinki, sijaitsevan toimistorakennuksen ylläpidon sisältävällä 158 202 euroa/kk (noin 15,9 euroa/m²/kk) suuruisella vuokralla ja tilakeskuksen asiantuntijapalkkiolla 4 979 euroa/kk (0,5 euroa/m²/kk) vuokra-alan ollessa 9 958,2 m² sekä 149 kpl autopaikkoja yhteensä 22 350 euroa/kk (150 euroa/kpl) suuruisella vuokralla. Rakennusvirasto maksaa käyttösähkön. Lisävuokra muutostöistä on 10 323,53 euroa/kk (1,04 euroa/m²/kk) ajalle 1.11.2015 - 31.10.2018. Muutoin vuokrauksessa noudatetaan liitteen 1 mukaisen vuokrasopimuksen ehtoja.

- tekemään edellä mainittuihin vuokrasopimuksiin tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Vuokrauksen ehtona on, että rakennustoimi omalta osaltaan tekee päätöksen vuokrauksesta ja hyväksyy vuokrauksen ehdot.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot



07.04.2015

Kaj/1

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
katri.erroll(a)hel.fi
Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos Elimäenkatu 5

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Otteet

Ote	Otteen liitteet
OP-Henkivakuutus Oy	Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus
OP-Eläkekassa Oy	Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus
OP-Eläkesäätiö	Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitus päätti 10.11.2014 (1173 §) varata rakennusviraston käytössä olevan kiinteistön osoitteessa Kasarmikatu 21 toimitilahanketta varten 30.6.2016 asti ja mm. siten, että varausaikana neuvotellaan tonttien myyntiä koskeva sopimus.

Teknisten virastojen yhteisestä toimitilahankkeesta ei ole vielä kaupungin päätöstä. Tavoitteena on ollut, että uuteen toimitilaan voidaan muuttaa aikaisintaan vuonna 2018. Kaupunginhallituksen on tarkoitus käsitellä teknisten virastojen yhteistä tilahanketta ja tulevan tilan sijaintia keväällä 2015.

Rakennusviraston tilapäistilojen selvitystyö on tehty Strategiaohjelman 2013 - 2016 mukaisin tavoittein mm. siten, että tilankäyttö tehostuu ja kokonaispinta-alan määrä ei kasva.

Vuokrattavaksi rakennusviraston tilapäistilaksi ehdotetaan osoitteessa Elimäenkatu 5 sijaitsevaa toimistorakennusta vuokra-alan ollessa 9 958,2 m².

Esittelijän perustelut



Tilakeskus on vuokrannut rakennusvirastolle pääomavuokralla osoitteesta Kasarmikatu 21 yhteensä 19 158 m² suuruisen toimistorakennuksen autohalleineen. Rakennusviraston tilakustannukset ovat yhteensä keskimäärin noin 240 000 euroa/kk (12,5 euroa/m²). Alueen toimistotilojen markkinavuokrataso on 20 - 25 euroa/m²/kk.

Vuokra Kasarmikatu 21:n rakennuksessa on yhteensä 178 299,06 euroa/kk:ssa (noin 9,30 e/m²/kk). Rakennusvirasto vastaa kustannuksellaan rakennuksen ylläpidosta (lämpö, vesi, huolto, sähkö, kunnossapito, hoito, isännöinti jne.), joiden yhteenlasketut kustannukset ovat rakennusvirastosta saadun tiedon mukaan olleet keskimäärin noin 60 000 euroa/kk ilman sähköä ja vartiointia. Ylläpitokustannukset ovat vaihdelleet vuosittain +-150 000 euroa, mikä johtuu toteutuneiden huolto- ja kunnossapitokustannusten vuosittaisesta vaihtelusta.

Rakennusvirastossa on henkilökuntaa noin 500 kpl, joista pysäköinninvalvonnan osuus on noin sata. Viraston autopaikkatarve on 150 kpl. Tiedot ovat teknisten virastojen tilahanke -selvityksestä.

Tilapäistilojen hankinnassa tavoitteena on ollut löytää rakennusviraston koko henkilökunnalle työtilat samasta osoitteesta. Vaihtoehtoja etsittiin olemassa olevasta rakennuskannasta.

Vaihtoehtojen tarkastelukriteereinä olivat sijainti, monitilatoimisto ja kunto. Sijainnin tavoitteena oli, että tilapäistilat sijaitsisivat mahdollisimman keskellä maantieteellistä kaupunkia, ottaen huomioon pysäköinnin valvonnan keskittymisen suurimmaksi osaksi kaupungin keskusta-alueelle. Tavoitteena toimistotilojen pinta-alaksi oli 7 200 m², joka on sama kuin teknisten virastojen tilahanke -selvityksessä. Tilojen kunnon tuli olla sellainen, ettei kohteessa ole odotettavissa esim. sisäilmaongelmaa ja että sen tekniikka on nykyvaatimusten mukainen.

Tavoitteena oli, että rakennusvirasto muuttaisi vuoden 2015 aikana. Aikataulun vuoksi tilapäistilat tuli saada käyttöön pienin toiminnallisin muutostöin ja teknisin korjauksin.

Vaihtoehtotarkastelussa oli kaiken kaikkiaan noin kaksikymmentä kohdetta.

Kaupungin omistamissa tiloissa ei ole vapaana ja vuokrattavissa rakennusviraston tarvitsemia tilapäistiloja.

Ulkopuolelta vuokrattavia tiloja oli mm. Pitäjänmäellä, Vallilassa, Ruoholahdessa ja keskustassa. Pitäjänmäen tilat sellaisenaan ilman laajoja muutostöitä eivät olisi soveltuneet rakennusviraston käyttöön



monitilatoimistona. Keskustassa sijaitsevat tilat olivat liian pieniä, vuokrapyynnöiltään kalleimmat - ja/tai aikataulullisesti huonoja vaihtoehtoja. Ruoholahden tilat olivat sijainniltaan huonot tavoitteeseen nähden ja osassa tiloja vuokrapyynnot olivat korkeat.

Vaihtoehtovertailun ja -tarkastelun tuloksena rakennusvirasto ja tilakeskus kävivät tutustumassa paikan päällä viiteen kohteeseen.

Rakennusviraston tilapäistilaksi soveltuvin oli Vallilassa Elimäenkatu 5 sijaitseva rakennus. Kyseessä on OP-Eläkekassan, OP-Eläkesäätiön ja OP-Henkivakuutuksen tarjoamat toimistotilat (2. - 6. krs) 8 107,2 m², aula- ja neuvottelutilat 1 294 m², sos. tilat 228 m² ja 149 kpl autopaikkoja. Tilat ovat monikäyttöiset ja melko tehokkaat. Talossa on myös moderni LVIS-tekniikka. Kiinteistö sijaitsee Vallilan toimistokeskityksessä. Bussiyhteydet ovat hyvät ja lisäksi läheltä kulkee kolme eri raitiovaununlinjaa. Rakennus on valmistunut vuonna 2002.

Rakennus vapautuu nykykäytöstä viimeistään kesäkuun 2015 loppuun mennessä, muutos- ja parannustöiden tekemiseen sekä muuttoon on varattu noin 4 kuukautta. Vuokranantaja toteuttaa muutos- ja parannustyöt. Yhteensä kustannus on noin 1,54 milj. euroa. Toiminnallisten muutostöiden osuus on noin 0,34 milj. euroa, josta maksetaan lisävuokra vuokranantajalle. Vuokranantaja tekee parannus- ja muutostöitä yhteensä 1,2 milj. eurolla.

Tilakeskus on neuvotellut kyseisen tilan vuokraamisesta rakennusviraston käyttöön 1.11.2015 alkaen siten, että ylläpidon sisältävä toimistotilojen vuokra on 158 202 euroa/kk (noin 15,90 euroa/m²/kk). Vuokra vastaa alueen toimistotilojen markkinavuokratasoa. Rakennusvirasto solmii käyttösähkön toimitussopimuksen ja maksaa käyttösähkön. Rakennuksessa oleva työpaikkaruokala keittiöineen jää vuokranantajan vuokrattavaksi. Autohallipaikat maksavat 22 350 euroa/kk (150 euroa/kpl). Kokonaisvuokra sisältäen autohallipaikkojen vuokran ja määräaikaisen lisävuokran on 190 875,53 euroa/kk (noin 19,20 euroa/m²/kk).

Käyttöönotto tapahtuu ja vuokran maksu alkaa kun sopimuksen mukaiset muutos- ja parannustyöt on vastaanotettu ja tilat luovutettu rakennusviraston käyttöön.

Rakennuksen kokonaispääomavuokra pääomitettuna on yhteensä 7 311 770 euroa. Pääomitus on tehty pisimmän kiinteän vuokra-ajan pituiselle ajalle eli 5 vuodelle.

Rakennusviraston lausunto

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Rakennusviraston uusien toimitilojen hankinta on tullut ajankohtaiseksi, koska kiinteistövirasto on päättänyt luopua rakennusviraston käytössä olevasta nykyisestä virastotalosta myymällä Kasarmikatu 21:ssä sijaitsevan tontin yksityiselle yritykselle.

Kiinteistölautakunta on esittänyt kaupunginhallitukselle, että kiinteistöviraston tilakeskus oikeutetaan vuokraamaan tilat OP-Henkivakuutus Oy:ltä, OP-Eläkekassalta ja OP-Eläkesäätiöltä 1.11.2015 alkaen osoitteessa Elimäenkatu 5, 00510 Helsinki.

Tilakeskus vuokraa edellä mainitut toimitilat rakennusvirastolle 1.11.2015 alkaen toistaiseksi kiinteistölautakunnan esityksessä kaupunginhallitukselle 19.3.2015 päivätyn pöytäkirjan 116 §:n mukaisesti.

Rakennusviraston uusien tilojen hankinta on tehty tiiviissä ja hyvässä yhteistyössä tilakeskuksen kanssa. Rakennusvirasto on tutkinut yhdessä tilakeskuksen kanssa useiden toimitilojen sijaintivaihtoehtoja ja tilaratkaisuja. Elimäenkatu 5:ssä sijaitseva rakennus on todettu soveltuvan niin sijainniltaan kuin tiloiltaan erinomaisesti rakennusviraston tarpeisiin ja uusien työskentelytapojen kehittämiseen. Yleisten töiden lautakunnalle on tiedotettu säännöllisesti uusien tilojen hankinnan etenemisestä.

Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa uusien tilojen sijaintiin tai tilaratkaisuihin. Rakennusvirasto hyväksyy omalta osaltaan kiinteistölautakunnan esityksessä kaupunginhallitukselle 19.3.2015 päivätyn pöytäkirjan 116 §:n mukaiset toimitilojen vuokrauksen ehdot

Lopuksi

Rakennusviraston nykyisen virastotalon käyttö tulee lakkaamaan kaupunginhallituksen päätettyä varata kyseisen kiinteistön toimitilahanketta varten. Teknisten virastojen yhteisestä toimitilahankkeesta ei ole vielä päätöstä.

Rakennusviraston tilapäistilojen selvitystyö on tehty kiinteistöviraston tilakeskuksen ja rakennusviraston välisenä yhteistyönä Strategiaohjelman 2013 - 2016 mukaisin tavoittein mm. siten, että tilankäyttö tehostuu ja kokonaispinta-alan määrä ei kasva.

Elimäenkatu 5:ssä sijaitsevan rakennuksen on todettu soveltuvan niin sijainniltaan kuin tiloiltaan erinomaisesti rakennusviraston tarpeisiin ja uusien työskentelytapojen kehittämiseen.



Päätösehdotus on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston kanssa. Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen

OP-Eläkekassalle, OP-Eläkesäätiölle ja OP-Henkivakuutukselle maksettava pääomitettu vuokra 5 vuoden vuokra-ajalle laskettuna on yhteensä 7 311 770 euroa, joten päätös vuokrauksesta kuuluu kaupunginhallituksen toimivaltaan.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
katri.erroll(a)hel.fi
Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

1 Vuokrasopimusluonnos Elimäenkatu 5

Otteet

Ote

OP-Henkivakuutus Oy

OP-Eläkekassa Oy

OP-Eläkesäätiö

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Oikaisuvaatimusohje,
kaupunginhallitus

Tiedoksi

Rakennusvirasto
Kiinteistövirasto

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 19.03.2015 § 116

HEL 2015-000791 T 10 01 04

Kiinteistökartta 75/675 497, Elimäenkatu 5

Esitys

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kiinteistöviraston tilakeskus oikeutetaan:

- vuokraamaan OP-Henkivakuutus Oy:ltä, OP-Eläkekassalta ja OP-Eläkesäätiöltä 1.11.2015 alkaen osoitteessa Elimäenkatu 5, 00510 Helsinki, sijaitsevan toimistorakennuksen 9 958,20 m²:n tilat yhteensä 158 202 euroa/kk (15,9 euroa/m²/kk) suuruisella ylläpidon sisältävällä vuokralla ja autohallipaikat (149 kpl) yhteensä 22 350 euroa/kk (150 euroa/kpl) suuruisella vuokralla. Lisävuokra toiminnallisista muutostöistä on 10 323,53 euroa/kk ajalle 1.11.2015 - 31.10.2018. Vuokriin lisätään arvonlisävero. Vuokrat tarkastetaan kaksi kertaa vuodessa elinkustannusindeksiin perustuen alkaen heinäkuussa 2016. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi 6 kuukauden irtisanomisajoin siten, että vuokralainen voi irtisanoa vuokrasopimuksen päättymään aikaisintaan 31.10.2018 ja vuokranantaja voi irtisanoa vuokrasopimuksen päättymään aikaisintaan 31.10.2020. Muutoin vuokrauksessa noudatetaan liitteen 1 mukaisen vuokrasopimuksen ehtoja.

- vuokraamaan rakennusvirastolle 1.11.2015 alkaen osoitteessa Elimäenkatu 5, 00510 Helsinki, sijaitsevan toimistorakennuksen ylläpidon sisältävällä 158 202 euroa/kk (noin 15,9 euroa/m²/kk) suuruisella vuokralla ja tilakeskuksen asiantuntijapalkkiolla 4 979 euroa/kk (0,5 euroa/m²/kk) vuokra-alan ollessa 9 958,2 m² sekä 149 kpl autopaikkoja yhteensä 22 350 euroa/kk (150 euroa/kpl) suuruisella vuokralla. Rakennusvirasto maksaa käyttösähkön. Lisävuokra muutostöistä on 10 323,53 euroa/kk (1,04 euroa/m²/kk) ajalle 1.11.2015 - 31.10.2018. Muutoin vuokrauksessa noudatetaan liitteen 1 mukaisen vuokrasopimuksen ehtoja.

- tekemään edellä mainittuihin vuokrasopimuksiin tarvittaessa vähäisiä muutoksia.

Vuokrauksen ehtona on, että rakennustoimi omalta osaltaan tekee päätöksen vuokrauksesta ja hyväksyy vuokrauksen ehdot.

Esittelijä

tilakeskuksen päällikkö
Arto Hiltunen

Lisätiedot

Raija Mäkinen-Stormbom, toimitilatarkastaja, puhelin: 310 40365
raija.makinen-stormbom(a)hel.fi
Markku Metsäranta, toimitilapäällikkö, puhelin: 310 40369
markku.metsaranta(a)hel.fi